

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

1. Aanleiding

1.1 Inleiding

Dit document is de reactienota op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbesluit tot weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor het oprichten van een woongebouw met 26 appartementen aan de van Heemskerckstraat Groningen (sectie R perceelnr. 1093 deels aanliggend perceelnr. 1114) te Groningen. Het ontwerpbesluit van dit weigeringsbesluit heeft vanaf 13 september 2024 tot en met 24 oktober 2024 ter inzage gelegen.

Met deze reactienota geven wij, burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen (hierna: het college), een reactie op de naar voren gebrachte zienswijzen. De nota licht ook toe tot welke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp de zienswijzen hebben geleid.

1.2 Leeswijzer

In paragraaf 2 gaan wij in op de procedure waarin de zienswijzen naar voren gebracht zijn en het vervolg van de procedure. In paragraaf 3 worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. De nota eindigt in paragraaf 4 met de conclusie en een overzicht van de wijzigingen.

2. Procedure

2.1 Aanvraag omgevingsvergunning

Op 3 augustus 2018 is de aanvraag van 5.1.2e (hierna: initiatiefnemer) ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een woongebouw met 26 appartementen aan de van Heemskerckstraat Groningen (sectie R perceelnr. 1093 deels aanliggend perceelnr. 1114).

De aanvraag betreft de volgende activiteiten als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);

Omdat er sprake is van strijd met het bestemmingsplan, wordt de aanvraag automatisch behandeld als een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.10, lid 2 Wabo);

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo);

Op de aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing, zoals bedoeld in paragraaf 3.3 Wabo (zie ook hieronder onder par. 2.4).¹

2.2 Procedure zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning

Vanaf 13 september 2024 heeft de ontwerpweigerings omgevingsvergunning voor het oprichten van een woongebouw met 26 appartementen aan de van Heemskerckstraat te Groningen ter inzage gelegen.

Eenieder kon tijdens deze terinzageleggingsperiode zienswijzen op het ontwerp van de omgevingsvergunning naar voren brengen.

Er zijn 2 zienswijzen naar voren gebracht tijdens deze terinzageleggingsperiode.

Vanwege privacywetgeving wordt de zienswijze samengevat en niet integraal als bijlage bij deze reactienota gevoegd.

2.3 Verdere procedure

De ingediende zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming over de gevraagde omgevingsvergunning. Na besluitvorming is er voor belanghebbenden gelegenheid tot het instellen van beroep bij de rechtbank.

2.4 Overgangsrecht Omgevingswet

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo).

¹ Zie ABRvS 21 februari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:723 (als bijlage bij het besluit bijgevoegd), voor een overzicht van het procedureverloop.

De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 3 augustus 2018. Dit betekent dat in dit geval het recht, waaronder de Wabo en de Crisis- en herstelwet (hierna: de Chw), zoals dat gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft in deze procedure over deze aanvraag. Gezien het aantal woningen dat is aangevraagd, is naast de Wabo ook de Chw van toepassing.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijze

Hieronder wordt een samenvatting van de ingekomen zienswijzen weergegeven, evenals de reactie van het college daarop.

Zienswijze 1

In ad. 4. van de zienswijze wijst indiener 1 erop dat het college in bezwaar plotseling en ten onrechte heeft aangegeven dat de woningen niet precies 50 m² zijn.

Vooropgesteld, dit standpunt ziet niet op het voorliggende ontwerpbesluit. Het doet niet af aan onze beoordeling om de aangevraagde vergunning nu niet te verlenen. Wij reageren voor de volledigheid evenwel als volgt. Wij stelden ons in bezwaar op het standpunt dat de woningen niet voldeden aan de 50 m² eis, zoals die volgt uit het toen geldende bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen. Dit is ook per mail gecommuniceerd aan de initiatiefnemer althans diens gemachtigde, waarop is gereageerd dat aanpassen van de bouwtekening niet nodig was, omdat het vergunningsvrij mogelijk was om aan de minimum oppervlakte-eis te voldoen (**bijlage 1**). Hangende de bezwaarprocedure heeft de initiatiefnemer geen wijzigingsaanvraag en gewijzigde tekeningen overgelegd; het stond hem vrij dat uit eigen beweging te doen, maar dat heeft hij niet gedaan. Later, ná de beroepsprocedure over ons besluit in deze bezwaarprocedure, heeft initiatiefnemer wél nieuwe tekeningen overgelegd. Op dat moment was bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 (HBW 2) reeds in werking getreden.

Onder “Procedureverloop” in de ontwerpvergunning is aangegeven dat over ons/onze besluit(en) betreffende de onderhavige vergunningaanvraag ook bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) is geprocedeerd. Over het voorgaande overweegt de Afdeling:

9.2. De Afdeling is van oordeel dat de onder 9.1 beschreven uitzondering dat moet worden uitgegaan van de regels die golden ten tijde van de aanvraag in dit geval niet van toepassing is. De aanvraag van 3 augustus 2018 was namelijk in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, omdat sommige appartementen destijds een oppervlakte van minder dan 50 m² hadden. Pas via de gewijzigde bouwtekeningen die [wederpartij] op 24 december 2021 heeft ingezonden, is deze strijd met het bestemmingsplan opgeheven. Op deze bouwtekeningen hebben de appartementen een gebruiksoppervlakte van precies 50 m², zoals de bestemmingsplannen die op 3 augustus 2018 nog golden, als minimum toelieten. Op het moment van indienen van die gewijzigde bouwtekeningen was het bestemmingplan op dit punt echter gewijzigd en moesten de appartementen meer dan 50 m² groot zijn. Dat de wijziging van de aanvraag van ondergeschikte aard is, zodat [wederpartij] geen nieuwe aanvraag hoefde in te dienen, wil, anders dan [wederpartij] meent, niet zeggen dat de gewijzigde bouwtekeningen met terugwerkende kracht ook moeten worden betrokken bij de beoordeling of [wederpartij] ten tijde van de indiening van de aanvraag op 3 augustus 2018 een rechtstreekse aanspraak had op het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Bij zijn besluit op de aanvraag met de gewijzigde bouwtekeningen heeft het college dus terecht niet de uitzondering maar de hoofdregel gebruikt en het recht toegepast zoals dat op het moment van dat besluit gold.

De in deze rechtsoverweging genoemde gewijzigde bouwtekeningen zijn ingediend na de zitting in beroep bij de rechtbank, dus ook na de daaraan voorafgaande bezwaarfase. Die zitting in beroep vond plaats op 19 oktober 2021. Op dat moment gold het door de raad van Groningen vastgestelde

bestemmingsplan HBW 2 reeds. Het stond de initiatiefnemer vrij om op een eerder moment gewijzigde tekeningen in te dienen, maar daar is niet voor gekozen.

De herontwikkeling van het gebied van het Alfa College waar indiener 1 naar verwijst is, ook inclusief herontwikkeling van de percelen van initiatiefnemer, inderdaad onderwerp van gesprek tussen gemeente en de initiatiefnemer. Verschillende workshoprondes in dit kader hebben reeds plaatsgevonden, waaraan initiatiefnemer deel heeft genomen. Ook wordt gewerkt aan het vaststellen van een ruimtelijk kader. Namens initiatiefnemer vindt overleg met de gemeente over participatie in dit traject nog steeds plaats, hetgeen los staat van de onderhavige vergunningaanvraag.

Onder ad 10 geeft indiener 1 aan dat wij als een blad aan de boom zijn gedraaid. Daarvan is geen sprake. Voor het procedureverloop verwijzen wij naar het "Procedureverloop" en naar de voornoemde uitspraak van de Afdeling. Ten overvloede wijzen we erop dat wij niet het planologisch kader, het bestemmingsplan, vaststellen. De raad van onze gemeente is daarvoor het bevoegd gezag; tegen de vaststelling daarvan stonden rechtsmiddelen open. Hieronder en met de inhoud van het besluit leggen wij uit dat en waarom wij niet bereid zijn om van de geldende planregels af te wijken.

Onjuiste juridische waarheid

Indiener 1 lijkt te betogen dat de uitspraak van de Afdeling onjuist is. Wij begrijpen het betoog zo, dat indiener 1 vindt dat de discussie tussen ons college en de initiatiefnemer over de oppervlaktematen van het project nog niet afgerond was. Dat is, mede gezien de einduitspraak, niet relevant voor de beoordeling van de aanvraag en onderhavige besluit. Wat in de einduitspraak van de Afdeling is opgenomen, staat nu in rechte vast. Initiatiefnemer heeft zijn voornoemde standpunt overigens in de vorm van een verzoek om herziening ook voorgelegd aan de Afdeling; de Afdeling zag geen reden om het verzoek om herziening in behandeling te nemen.

Onder meer staat nu in rechte vast dat de aanvraag van initiatiefnemer, ook met de nieuwe tekeningen, niet voldoet aan de planregels van HBW 2, en ook dat wij terecht hebben getoetst aan HBW 2.

Met het onderhavige besluit en deze nota motiveren wij opnieuw waarom wij, in lijn met de raad, waarde hechten aan de méér dan 50 m²-planregel en waarom wij daar in dat licht voor dit project niet van willen afwijken.

Tot slot staat eveneens in rechte vast dat initiatiefnemer niet betwist dat het bouwplan in strijd is met de planregel van HBW 2 (artikel 10.1, aanhef en onder e, van de voorschriften van het bestemmingsplan "Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt), zoals dat onderdeel luidt na de wijziging die is opgenomen in het bestemmingsplan "Herziening Bestemmingsregels Wonen 2" dat de gebruiksoppervlakte van elk van de appartementen meer dan 50 m² zijn. Uit de zienswijze zelf volgt ook dat dat niet wordt betwist. Dat betekent dat het aangevraagde project in strijd is met HBW 2. Hieronder leggen wij nader uit waarom wij hechten aan de eisen van HBW 2 en daarvan nu niet af willen wijken.

Bestemmingsplan HBW

Vanaf ad 19 noemt indiener 1 e.e.a. over het al dan niet voldoen aan HBW. Dat is voor de beoordeling van de aanvraag en het onderhavige besluit nu niet meer relevant, nu HBW 2 reeds in werking is getreden. Tijdens het indienen van de gewijzigde bouwtekeningen – waarmee de appartementen niet méér dan 50 m² werden – was HBW 2 reeds in werking getreden, zoals

hierboven ook uitgelegd. De Afdeling heeft gemotiveerd dat wij daaraan terecht hebben getoetst. Ook in dit besluit toetsen wij de aanvraag, conform de Afdelingsuitspraak, aan HBW 2.

Bestemmingsplan HBW 2

Indiener 1 vraagt zich af of wij wel terecht toetsen aan HBW 2 en wijst daarbij op het overgangsrecht. Hieronder leggen wij uit dat een beroep op het overgangsrecht in deze zaak niet maakt dat wij niet aan HBW 2 mogen toetsen.

Uit vaste jurisprudentie volgt dat het overgangsrecht geen bouw- of omgevingsvergunning vervangende titel verschaft en ook anderszins geen legaliserende werking heeft (bijvoorbeeld ABRvS 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3505). Voor het realiseren van het aangevraagde project is dus, ongeacht de vraag of het onder de werking van het overgangsrecht valt, een omgevingsvergunning vereist. Zoals hiervoor uiteengezet, ook onder verwijzing naar de Afdelingsuitspraak, dient de aanvraag te worden getoetst aan HBW 2.

Onder ad 28. bevestigt indiener 1 dat de appartementen in het aangevraagde project niet méér dan 50 m² zijn. Dat is in strijd met HBW 2. Wij hechten er net als de raad aan dat woningen en appartementen een gebruiksoppervlakte van meer dan 50 m² krijgen, want alsdan geldt ook het door indiener genoemde en in het ontwerpbesluit genoemde regime uit het Bouwbesluit 2012. In het ontwerpbesluit is reeds aangegeven dat de koppeling tussen HBW 2 en het Bouwbesluit 2012 resulteert in de gewenste en in het in het ontwerp genoemde beleid gewenste leefbaarheid en woonkwaliteit ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening en het woon- en leefklimaat van de inwoners van Groningen.

De vaststelling van de planregel in HBW 2 waaruit volgt dat de minimale gebruiksoppervlakte van woningen meer dan 50 m² moet zijn, heeft dus als achtergrond het borgen van een goed woon- en leefklimaat. Voor woningen gróter dan 50 m² gelden op grond van het Bouwbesluit 2012 namelijk aanvullende eisen, bijvoorbeeld ten aanzien van buitenruimte en bergruimte. Dat die eisen ook invloed hebben op een goed woon- en leefklimaat en de (in de Wabo bedoelde) goede ruimtelijke ordening, leggen wij hieronder uit.

In artikel 4.31 van het Bouwbesluit 2012 (Aanwezigheid, bereikbaarheid en afmetingen) is bepaald dat een woonfunctie als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m heeft. In afwijking daarvan kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m² de bergruimte gemeenschappelijk zijn indien de vloeroppervlakte van de bergruimte ten minste 1,5 m² per woonfunctie bedraagt.

In de toelichting bij het Bouwbesluit is hierover het volgende overwogen.

“Een buitenberging bij een woning is vooral van belang om eenvoudig en veilig de fiets op te bergen en daarmee uiteindelijk het fietsgebruik te stimuleren. Bovendien is in veel gevallen een buitenberging achteraf moeilijk in te passen. Daarom is besloten om de bergruimte bij nieuwbouw met de invoering van dit besluit opnieuw voor te schrijven.”

“Artikel 4.31 stelt eisen aan de maatvoering van de buitenberging. In het verleden toen de buitenberging ook verplicht was, was de oppervlaktemaat gerelateerd aan de gebruiksoppervlakte van de woning, waardoor bij grote woningen een onnodig grote bergruimte werd vereist. Nu is gekozen voor een minimale oppervlaktemaat per woning, voldoende voor het ten minste kunnen bergen van enkele fietsen en wat andere objecten.”

Het eerste lid geeft aan dat een woonfunctie als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte moet hebben met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte boven de vloer van ten minste 2,3 m. Met nevenfunctie is bedoeld dat de bergruimte geen onderdeel is van de woonfunctie, maar een ten dienste van de woning staande «overige gebruiksfunctie». Dit is van belang omdat aan de bergruimte als overige gebruiksfunctie, minder strenge eisen worden gesteld dan aan een als woonfunctie aangemerkte bergruimte.

De bergruimte mag in pandig zijn, maar dat hoeft niet. Niet-gemeenschappelijk en afsluitbaar geeft aan dat iedere woning een eigen afzonderlijke bergruimte moet hebben die met een deur afsluitbaar is. Met de in dit lid opgenomen afmetingen wordt een effectieve ruimte voor een of meer fietsen gegarandeerd, ondanks het feit dat de deur naar binnen open mag gaan. Het is mogelijk te kiezen tussen een lange smalle (meer spullen) of een compacte brede (meer fietsen) bergruimte. Opgemerkt wordt dat de hoogte-eis alleen geldt voor het de voorgeschreven minimummaat. Met andere woorden, bij een grotere bergruimte of schuur behoeft voor de extra oppervlakte niet aan de hoogte-eis te worden voldaan.”

“Het derde lid eist dat een bergruimte vanaf de openbare weg al dan niet via de eigen tuin of via een bergingsgang of via een gemeenschappelijke verkeersruimte kan worden bereikt, zonder door een woning te moeten.

Een bergruimte op zolder of bijvoorbeeld op de tweede verdieping van een portiekflat zonder lift zal niet aan deze eis kunnen voldoen. Wel zal aan de eis zijn voldaan wanneer de bergruimte bijvoorbeeld bereikbaar is via een niet te lange trap die is voorzien van een fietsgootje.”

Artikel 4.35 van het Bouwbesluit 2012 regelt hiernaast de aanwezigheid, afmetingen en bereikbaarheid van een buitenruimte. Het bepaalt dat een woonfunctie een niet-gemeenschappelijke buitenruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 4 m² en een breedte van ten minste 1,5 m, die rechtstreeks bereikbaar is vanuit een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van die woonfunctie moet hebben. Dat achten wij een minimumeis om de goede ruimtelijke ordening te borgen. De toelichting in het Bouwbesluit zegt hierover:

Een buitenruimte bij een woning voorziet in de fundamentele menselijke behoefte om in contact te kunnen staan met de omgeving.

Daarom is besloten om de buitenruimte, die in het Bouwbesluit 2003 niet meer was voorgeschreven, opnieuw verplicht te stellen.

Een buitenruimte is zoals het spraakgebruik ook aangeeft een ruimte waar licht en verse lucht vrijelijk in en uit kunnen stromen. Een dergelijke ruimte ligt dus buiten de thermische schil. Voorbeelden van buitenruimten zijn een tuin, een balkon, een loggia of een dakterras.

Artikel 4.34 Aansturingsartikel

Artikel 4.34, eerste lid, bevat de functionele eis dat een bouwwerk (woning of woongebouw) over een buitenruimte moet beschikken die rechtstreeks vanuit dat bouwwerk kan worden bereikt. Het tweede lid bepaalt dat aan de functionele eis van het eerste lid wordt voldaan door toepassing van de voorschriften van deze afdeling. Deze voorschriften gelden voor alle nieuw te bouwen woonfuncties.

Artikel 4.35 Aanwezigheid, afmetingen en bereikbaarheid

Artikel 4.35 geeft in het eerste lid aan dat elke woning een rechtstreeks vanuit de woning bereikbare niet-gemeenschappelijke buitenruimte moet hebben met een vloeroppervlakte van ten minste 4 m² en een breedte van ten minste 1,5 m. Een surplus aan buitenruimte mag wel gemeenschappelijk zijn, maar ook dan moet voor iedere woning ten minste 4 m² niet-

gemeenschappelijke buitenruimte met een breedte van ten minste 1,5 m beschikbaar zijn. Een niet-gemeenschappelijke buitenruimte kan niet gelijktijdig een gemeenschappelijke verkeersruimte zijn. Een galerij mag dus niet worden meegerekend bij de voorgeschreven oppervlakte van de buitenruimte. De buitenruimte mag wel aan de galerij grenzen.

Het is niet noodzakelijk om de afzonderlijke buitenruimten fysiek (met schuttingen e.d.) van elkaar te scheiden.

Deze bouwbesluiteisen hebben, ook gezien de toelichting daarbij, ook invloed op de ruimtelijke uitstraling van een project en daarmee invloed op de (goede) ruimtelijke ordening. Het al dan niet hebben van een (niet inpandige) berging, bereikbaarheid van de berging vanaf de weg of tuin, maar vooral ook voldoende buitenruimte werkt door in de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project. Met de raad hechten wij namelijk sterk aan die voldoende buitenruimte bij een woning, omdat dat – zoals de toelichting bij het Bouwbesluit treffend omschrijft – voorziet in de fundamentele menselijke behoefte om in contact te kunnen staan met de omgeving.

Wij achten het aangewezen dat woningen wél voldoen aan al deze criteria, ter borging van de goede ruimtelijke ordening. Indien wij wél zouden afwijken van de gebruiksoppervlakte eis van HBW 2 en kleinere appartementen zouden toestaan, zou niet aan deze Bouwbesluit eisen hoeven worden voldaan waardoor de door ons en de raad gewenste woonkwaliteit en leefbaarheid niet meer geborgd blijft. Het aangevraagde project achten wij dan ook in strijd met de goede ruimtelijke ordening, nu het project niet aan de genoemde eisen voldoet.

Gezien het voorgaande treft het betoog in ad. 31 van de zienswijze, geen doel. Dat, zoals in ad 32 gesteld wordt, gesprekken gaande zijn over de herontwikkeling van het terrein van het Alfa College en eventueel ook het terrein van de initiatiefnemer, doet daaraan niet af. Die herontwikkeling bevindt zich op dit moment bovendien in een conceptfase.

Woonvisie

In ad. 35 geeft indiener 1 een beknopte en overigens onjuiste weergave van de zienswijzeprocedure inzake de vaststelling van HBW. In het zienswijzeverslag is aangegeven dat het wenselijk is dat er wel iets gebeurt binnen het projectgebied, maar binnen bepaalde uitgangspunten. Het project voldeed en voldoet niet aan die uitgangspunten. Een hofjesvorm werd enkel als voorbeeld genoemd, waarbij bepaalde karakteristieken meegewogen worden, zoals groene setting, gezamenlijke buitenruimte en ervaring van licht, lucht en ruimte, etc. Die karakteristieken wegen wij nu ook mee, zoals ook volgt uit het besluit en deze nota.

In ad. 37 stelt indiener 1 dat wij lijken te betogen dat de appartementen van het aangevraagde project van 50 m² gelijk te stellen zijn met studentenkamers. Dat betogen wij niet. Hiervoor verwijzen wij naar het voorgaande, waaruit volgt dat de gebruiksoppervlakte eis van meer dan 50 m² maakt dat bepaalde eisen van het Bouwbesluit 2012 ook van toepassing zijn en waaraan volgens de raad en ons moet worden voldaan, wil sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Het betoog van indiener 1 over de parkeernormen maakt ook niet dat wij wél overgaan tot verlenen van een omgevingsvergunning. Het projectgebied valt in Zone A, zoals bedoeld in de Beleidsregel parkeernormen 2024 en vastgelegd in Bijlage 1 “Kaart gebiedsindeling”, bij die beleidsregel.

In Zone A geldt op basis van de Beleidsregel parkeernormen 2024 voor ‘overige niet-grond-gebonden huur- en koopwoningen’ van 50 tot 80 m² een minimum van 0 parkeerplaats per woning en een maximum van 1 parkeerplaats per woning.

Op basis van artikel 3.1 van het bestemmingsplan Herziening Parkeren 2021 moet bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik worden verzekerd dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd alsmede in stand wordt gehouden voor motorvoertuigen en/of (brom)fietsen. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid als voldaan wordt aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkmogelijkheden (artikel 3.2 bestemmingsplan Herziening Parkeren 2021).

De aanvraag voorziet in de aanleg van 9 parkeerplaatsen. Er wordt daarmee voorzien in de aanleg van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De toekomstige bewoners van de woningen hebben op grond van de Parkeerverordening Groningen echter geen recht op een parkeervergunning (bewonersvergunning en bezoekersvergunning).

Ten aanzien van de mogelijke herontwikkeling van het terrein van het Alfa College en eventueel ook het terrein van de initiatiefnemer, hebben wij hiervoor reeds toegelicht dat deze mogelijke herontwikkeling zich op dit moment in een conceptfase bevindt.

Tot slot merken wij op dat, waar onder ad. 44 van de zienswijze aan wordt gerefereerd, de gebruiksoppervlakte eis en daarmee de koppeling met de vereisten van het Bouwbesluit 2012, al gold sinds de vaststelling van HBW 2. Dat gold dus ook al ten tijde van het indienen van de gewijzigde bouwtekeningen en werd bovendien ook al in ons besluit van 2023 gemotiveerd. Dit standpunt wordt dus niet – zoals indiener 1 stelt – pas na 5 jaar aangevoerd.

Conclusie reactie zienswijze 1

De aanvraag van initiatiefnemer ziet op het verzoek om een omgevingsvergunning voor het bouwen en het gebruiken van een appartementencomplex op zijn percelen, waar nu nog enkele oude garageboxen staan. De omvang van dit project op deze locatie achten wij niet onaanzienlijk.

Met de raad wensen wij de woonkwaliteit en leefbaarheid in de stad en op en om het projectgebied te borgen. Met de raad zien wij het behoud van die woonkwaliteit en leefbaarheid ter plaatse als een zwaarwegend belang. Het aangevraagde project vormt een niet onaanzienlijke aantasting van die woonkwaliteit en leefbaarheid. Die aantasting is niet met bepaalde maatregelen of voorschriften tegen te gaan.

Uit vaste jurisprudentie volgt dat het college in dergelijke (planologische) aangelegenheden als de onderhavige beleidsruimte toekomt. Onder deze omstandigheden acht de Afdeling een besluit om de aangevraagde vergunning te weigeren – net als de weigering om een verzocht bestemmingsplan vast te stellen – een geschikte en noodzakelijke maatregel. De Afdeling is eveneens van oordeel dat een dergelijke weigering ook een evenwichtige maatregel is.

Bovendien gaat het om een aanzienlijke hoeveelheid appartementen en een aanzienlijke ruimtelijke uitstraling, met naar het oordeel van ons college te vergaande negatieve gevolgen voor de ruimtelijke ordening ter plaatse, terwijl wij er met de raad juist naar streven om de gewenste woonkwaliteit en leefbaarheid te borgen, zoals hiervoor in de nota verder omschreven. Gelet op de hiervoor genoemde gevolgen en de afweging daarvan achten wij de weigering om de vergunning te verlenen niet onevenwichtig. Wij zijn dan ook van oordeel dat de nadelige gevolgen van de weigering niet onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen doelen.

Zienswijze 2

Indiener 2 kan zich vinden in de voorgenomen weigering van de omgevingsvergunning. Daarbij merkt indiener 2 evenwel op dat de motivering van het ruimtelijke aspect “parkeren” aanvulling behoeft.

Met al het voorgaande hebben wij ten opzichte van het ontwerp en ten behoeve van de definitieve weigering een nadere motivering van het aspect parkeren opgenomen. Daarmee hebben wij (eveneens) gereageerd op de zienswijze van indiener 2.

4. Conclusie

De zienswijzen hebben niet geleid tot een andere afweging van belangen. Wij blijven van oordeel dat de nadelige gevolgen van de weigering niet onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen doelen, namelijk het borgen van de goede ruimtelijke ordening.

De ingediende zienswijzen hebben evenwel tot de volgende wijzigingen geleid:

- De motivering ten aanzien van de meer dan 50 m²-eis is aangepast, zodat duidelijk wordt dat wij het project niet gelijktrekken met jongerenhuisvesting, zoals indiener 1 lijkt te betogen.
- De motivering van het besluit is aangevuld op het punt van parkeren.

Ambtshalve is de volgende wijziging doorgevoerd:

- Aanvullende motivering voor wat betreft het aspect verkeer/verkeersveiligheid en strijd met de goede ruimtelijke ordening, in het licht van de beperkte ontsluitingsmogelijkheid van het projectgebied tijdens de gebruiksfase.

Voor het overige zijn de ingediende zienswijzen ongegrond en vinden er geen wijzigingen plaats ten opzichte van de ontwerpweigering omgevingsvergunning.

Bijlage

1. Bericht van 5.1.2e van 2 september 2019

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 9